

· 腕说 ·

去库存要斩断市场扩张根源



易宪容  
原社科院金融研究所金融发展室主任

当前一线城市及人口流入较多的部分二线城市，基本不用担忧去库存问题，因为这些城市的房地产市场不仅库存“去化”率已大致回到市场正常水平。房地产市场真正库存严重过剩的是三线和四线城市，及部分二线城市。当前去库存任务主要针对的正是这些城市。

这些城市房地产市场之所以严重过剩，不仅在于当前已经存在的可供销售和可供出租的存量房难以消化，还有另外两大问题需要解决：一是这些城市的不少新城区有变成“空城”和“死城”的风险；二是这些城市的住房市场去库存化不仅在于如何把目前过多的住房销售出去，更在于如何切断再增加住房库存的根源。对当前三四线城市及部分二线城市的房地产市场来说，去库存化的核心就是要斩断住房市场再快速扩张的根源。

险资举牌是传统地产行业的告别曲



陈聪  
中信证券分析师

保险公司看重的，并不是地产企业长期的发展空间，而是地产企业的业绩稳定性、分红潜力和低估值。地产企业的业绩稳定性来自于现有土地储备，盲目扩大资本开支反而破坏业绩稳定性。遏制资本开支，本身和绝大多数公司管理层意愿相违背，也可能意味着降低公司长期发展潜力。地产龙头估值进行纠正，这实际上说明了地产公司发展所处的阶段。全市场可能都不相信传统的开发模式还有继续扩大再生产的机会，再优秀的管理层可能也无法在房地产市场找到基业常青的办法。与此同时，全市场可能也不相信销售规模如此庞大的龙头地产企业，还能找到市场空前广阔的转型方向。

· 楼市动态 ·

我爱我家首栋长租项目亮相

去年以来，在互联网思维的冲击下，长租公寓市场扩张凶猛，借此风口，伟业我爱我家集团推出了全新房屋资产管理品牌“相寓”，借助自身在房屋租赁市场的优势，布局长租公寓市场。近日，伟业我爱我家集团相寓品牌旗下的整栋集中服务式公寓相寓PARK正式亮相，随首批租客入驻，相寓PARK正式进入了运营阶段。据了解，首栋相寓PARK共有177套房间，地下拥有KTV、会客室、台球厅等多个公共区域。相寓PARK并不收取服务费。据悉，首批租客入住，该项目的出租率已经超过90%。

伟业我爱我家相关负责人介绍，2016年相寓PARK除了继续在北京拓展更多整栋项目外，还将在上海、杭州、天津、南京、苏州、太原、成都等更多重点一二线城市落地。据透露，相寓还将有在美国、澳洲等海外城市落地的计划。

榴乡桥价值洼地正在消失

伴随着日前旧宫地块3.6万元/平方米高溢价拍出，曾被认为四环价值洼地的榴乡桥板块即将进入一个快速上涨的通道。日前，位于西北四环的万柳书院项目签出一套单价过20万元/平方米的房源，一天之内，北京壹号院又被曝出签约了一套单价21.3万元/平方米的房源，北京豪宅成交单价纪录屡被刷新。

就北京四环而言，在可售新房源存日趋紧张的背景下，在售项目单价也不断走高，榴乡桥区域的价值洼地效应正在不断显现。北京房协秘书长陈志刚认为，板块内引进众多配套资源，该区域已经聚焦了众多房地产投资者的目光。据了解，中冶·德贤公馆在“双12”之际，两天狂销3亿元的佳绩，足以证明市场对于产品的认可。此外，项目计划在元旦之际推出六号楼，主打135平方米大三居、178平方米阔四居，这也将是德贤公馆推出的最后一栋相对小户型的楼栋。

多重利好政策叠加效应显现

次新房成二手房交易主力

土地市场的传导作用导致新房价格上涨，越来越多的置业者将目光转向二手房。近日，北京商报记者走访多家二手房中介门店发现，年底二手房成交量明显上涨，尤其是年代较新的商品房成交量几乎翻倍，价格上涨明显，以公房为主的区域成交量较少。业内人士分析，主要原因是改善型需求得到有效释放。



空白的“销控板”

“月初的时候，‘销控板’上写满了小区的优质房源，现在都没有几套诚意出售的房屋了。”链家珠江罗马嘉园东店商圈经理龚虎指着墙壁上的销控板向北京商报记者介绍，位于朝阳区青年路的珠江罗马嘉园本月销售房屋约25套。以往该小区的月均成交量在12套左右，本月成交量翻倍上涨。

房源客源供求关系的变化，带动房价的上涨。龚虎称，近一年时间该小区二手房价格涨幅约10%，本月优质房源涨价现象较为普遍，同时业主惜售观望情绪变浓。例如，有几套400多万元的两居室在业主涨价10万元的情况，依然很快成交；一套报价600万元的三居室，有三组客户交了意向金等待签约，在涨价至620万元的情况下，业主决定暂不出售该房屋。

珠江罗马嘉园成交翻倍的现象并非个例，同一区域的国美第一城本月已成交房屋近70套，以往该小区的月均成交量在20-30套之间。链家国美家园店商圈经理李进介绍，本月该小区客户量猛增，房源客源比从1:3变成1:6，在房源不足的情

况下，未来价格上涨不可避免。

事实上，并非所有二手房成交量都出现上涨，北京商报记者了解到，距青年路仅一站地的十里堡区域本月成交量并未出现上涨。一位熟悉二手房交易的业内人士称，青年路区域二手房建成年代多为2005以后，而十里堡区域二手房以80-90年代的公房为主。整体来看，今年公房成交量没有年代较新的商品房成交量多，这一特征在未来二手房市场中会更加明显。

多重利好政策叠加

年代较新的商品房成为二手房市场的主力并非偶然，其主要原因在于改善型需求的充分释放。亚豪机构市场总监郭毅认为，今年房地产调控政策导向在于释放改善型需求，贷款利率的降低、二套房首付比例下降以及“二孩政策”，均能刺激改善型需求积极入市。

今年央行五次降息，商业房贷利率创下史上最低水平。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，降息是基于当时的经济大环境，但年内五次降息，进一步降低购房成本，加上降低二套房首付比例的政策，能有效降低改善型人群的首付

及月供成本。

“二孩政策”对于房地产市场影响较大，不仅体现在成交量上，也在一定程度上影响新建商品房的户型结构。郭毅在接受北京商报记者采访时表示，二手房市场中年代较新的商品房成交量增加，是因为这类产品在住房面积和户型结构上优于公房，面积小、户型紧凑的公房已不能满足置业者的需求。

此外，除了房子的位置和配套之外，改善型人群对于居住品质的要求明显提升。从居住舒适度的角度考虑，年代较新的商品房社区规划更为合理，更符合改善型人群的置业需求。

价格上涨在所难免

从整体上看，今年是北京楼市成交大年。有数据显示，今年北京纯商品住宅成交将达到5.5万套，二手房成交超过19万套，二手房在房地产市场成交占比进一步增加，不过在成交均价方面，二手房价格涨幅明显低于新房。

为规避市场风险，今年众多房企纷纷加码一线城市，北京土地市场竞争更为激烈，楼面价格飙升，在土地市场的传导作用下，新建商品房价格涨幅明显。数据显示，今年北京新房成交均价为2.72万元/平方米，同比上涨9.9%，三四环之间以及四四环之间成交均价涨幅最大，分别上涨37.6%、46.4%。

相比之下，二手房涨幅较为平稳，成交均价为38147元/平方米，同比上涨5.5%。业内人士认为，二手房价格涨幅低于新房属于正常现象，价格相对平稳是年底二手房成交量上涨的重要因素，不过中心城区新房价格大幅上涨的情况下，未来二手房价格上涨不可避免，预计在一段时间内，二手房市场“量价齐升”的态势将会持续。

事实上，年代较新的商品房已逐渐成为二手房交易市场主力，而这类房屋大多位于四环以外的区域，意味着二手房市场成交区域从城市中心不断外移。

北京商报记者 赖大臣 彭耀广

成交数据

12月第四周，北京市二手住宅成交5455套，网签量环比上涨9.6%，创下年内单周网签量新高，预计本月成交量将有可能达到2.2万套，单月成交量将为年内最高水平；成交均价为36980元/平方米，成交均价环比上涨0.9%。在房价上涨预期和史上最宽松的信贷政策的双重作用下，春节前还将有部分客户入市购房。预计2016年一季度，北京二手住宅市场总体预期向好。

10-12月二手房周成交量一览

